

# Bebauungsplan Nr. 4.20 HA

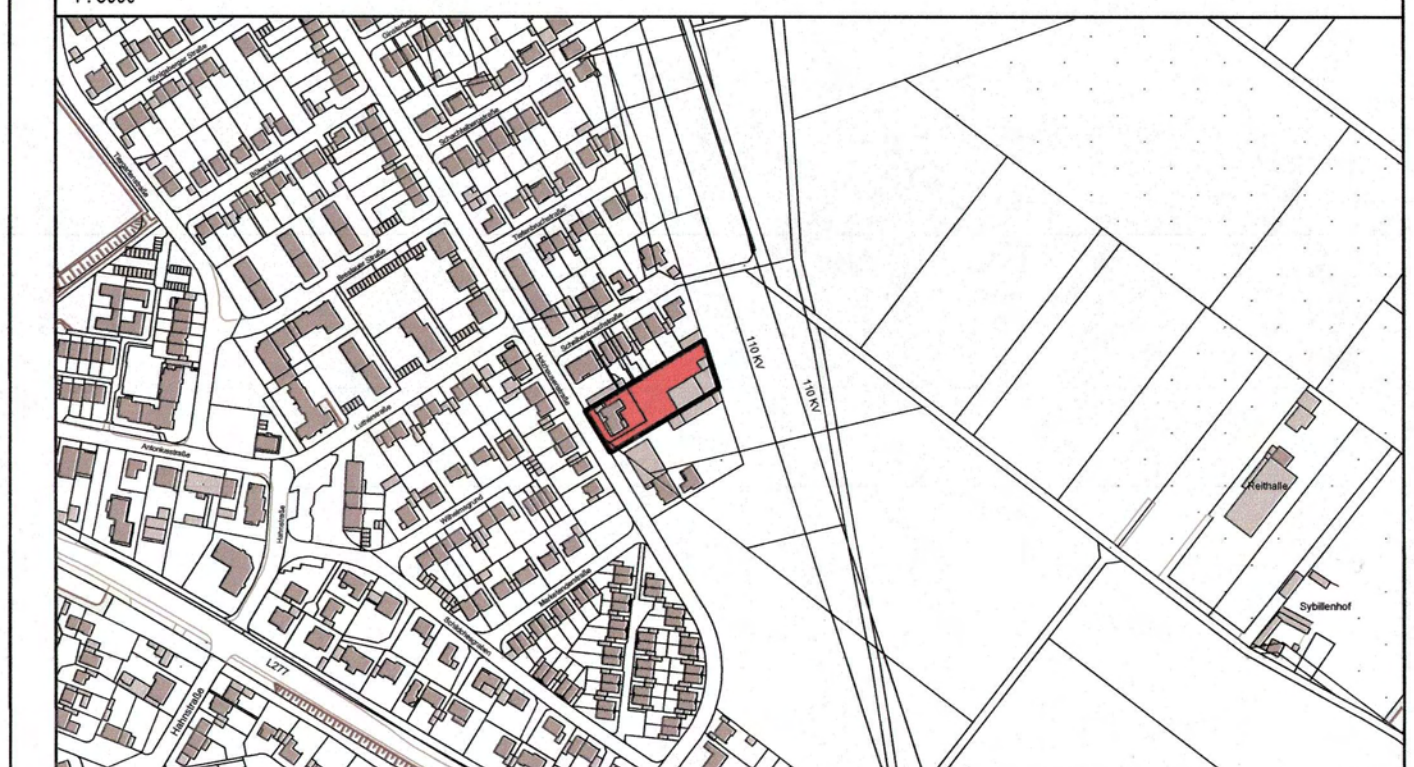


- Festsetzungen zum Bebauungsplan** (§ 9 BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)
    - Reines Wohngebiet (WR)** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO)  
Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
      - Zulässig sind:**
        - Wohngebäude,
        - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
      - Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
        - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
        - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)
    - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)  
Die maximalen Gebäudehöhen sind als Höhen über Normalhöhen-Null im DHHN2016 (m ü. NHN) festgesetzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist jeweils der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an deren höchstem Punkt.
    - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksfläche, Ausnahmen** (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 31 (1) BauGB)  
Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,00 m durch Balkone zulässig, wenn Balkone insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
  - Flächen für Tiefgaragen** (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)  
Stellplätze, Garagen und Garagen, die unter der Geländeoberfläche errichtet werden (Tiefgaragen), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den jeweils dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

## Legende:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WR Reine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - z.B. 0,4 Grundflächenzahl
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - z.B. GH max. 125,70 m ü. NHN Gebäudehöhe über Normalhöhen-Null im DHHN 2016 (Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 0 Offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**
  - TGa Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO) Zweckbestimmung: Tiefgarage
  - Ga/St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO) Zweckbestimmung: Garagen und Stellplätze
  - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO) Zweckbestimmung: Stellplätze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4.20 HA (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - z.B. 152,1 Geländehöhe über Normalhöhen-Null im DHHN 2016 (ermittelt im August 2016)

## Übersicht:



<b>Aufgestellt</b> STADT FRECHEN Die Bürgermeisterin Fachdienst Stadtentwicklung, Liegenschaftlichen und Bauordnung Abteilung 01 Stadtplanung Frechen, den 07.06.2019 Im Auftrag M. A. (gezeichnet) Die Bürgermeisterin	<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 05.04.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen. Frechen, den 12.06.2019 (gezeichnet) Die Bürgermeisterin	<b>Öffentliche Auslegung</b> Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2018 bis 18.10.2018 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Frechen am 03.09.2018. Frechen, den 18.06.2019 (gezeichnet) Die Bürgermeisterin	<b>Erneute öffentliche Auslegung</b> Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.02.2019 bis 08.03.2019 erneut öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der erneuten Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Frechen am 11.02.2019. Frechen, den 11.06.2019 (gezeichnet) Die Bürgermeisterin	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Frechen hat am 07.05.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Plan als Satzung beschlossen. Frechen, den 07.06.2019 (gezeichnet) Die Bürgermeisterin	<b>Ausfertigung</b> Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Frechen, den 07.06.2019 (gezeichnet) Die Bürgermeisterin	<b>Öffentliche Bekanntmachung</b> Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Frechen am 07.06.2019 bekannt gemacht worden. Frechen, den 07.06.2019 (gezeichnet) Die Bürgermeisterin	<b>Planunterlagen</b> Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster zum 12.03.2018 und die Richtigkeit der kartografischen Darstellung gem. Liegenschaftskarte werden bescheinigt. Die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig. Frechen, den 07.05.2019 (gezeichnet) Dipl.-Ing. Klaus Kochs, ÖbV Köhler Straße 22, 50226 Frechen	<b>Bestätigung</b> Es wird bestätigt, dass diese Kopie mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt. Frechen, den (gezeichnet)
---	---	--	---	--	--	---	---	--

## Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2842), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW S. 934)

**Quellenvermerk:**  
 Die Planerstellung enthält Geobasisdaten, die der Datenlizenz Deutschland - Land NRW / Rhein-Erft-Kreis (2018) - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) unterliegen.

**Überarbeitungsvermerk:**  
 Dem eingetragenen Planungsrecht liegen Geobasisdaten zugrunde, die hinsichtlich der im Bebauungsplanverfahren relevanten Informationen fachlich selektiert wurden. Darstellungen und Texte sind teilweise angepasst worden.



Maßstab 1 : 500  
**Bebauungsplan Nr. 4.20 HA**